



सत्यमेव जयते

# The Gujarat Government Gazette

## EXTRAORDINARY

### PUBLISHED BY AUTHORITY

Vol. LXV ]

WEDNESDAY, OCTOBER 30, 2024 / KARTIKA 8, 1946

Separate paging is given to this Part in order that it may be filed as a Separate Compilation.

#### PART IV-B

Rules and Orders (Other than those published in Parts I, I-A, and I-L) made  
by the Government of Gujarat under the Gujarat Acts

#### URBAN DEVELOPMENT AND URBAN HOUSING DEPARTMENT

#### NOTIFICATION

Sachivalaya, Gandhinagar, 30<sup>th</sup> October, 2024

#### THE GUJARAT TOWN PLANNING AND URBAN DEVELOPMENT ACT, 1976

**NO.GH/V/378 OF 2024/UDUHD/TPS/e-file/18/2023/10394/L:** WHEREAS, under section 41(1) of the Gujarat Town Planning and Urban Development Act, 1976 (President's Act No. 27 of 1976) Vadodara Urban Development Authority declared its intention of making of the Draft Town Planning Scheme No.28/D (Bakarol-Jeshangpura) (hereinafter referred to as "the said Act", "the said Authority" and "the said Draft Scheme" respectively).

AND WHEREAS, under section 42(1) of the said Act, the said Authority made and published the said Draft Scheme, duly in the prescribed manner in respect of the area included in the said Draft Scheme.

AND WHEREAS, after taking into consideration, objection or suggestion received by the said Authority, the said Authority submitted the said Draft Scheme to the State Government for sanction under section 48(1) of the said Act, in the manner provided therein;

NOW THEREFORE, in exercise of the powers conferred by section 48(2) of the said Act, the Government of Gujarat hereby:-

- Sanction the said Draft Scheme subject to the modifications enumerated in the Schedule appended hereto;
- State that the said Draft Scheme shall be kept open for inspection by the public, at the office of the Appropriate Authority, during office hours on all working days.

#### SCHEDULE

While finalizing the said Draft Scheme, the Town Planning Officer shall take necessary action to incorporate the changes as directed in the ANNEXURE attached herewith.

## એનેક્ષર

## મુસદ્દારૂપ નગર રચના યોજના નં. ૨૮/ડી (બાકરોલ-જેશંગપુરા)

## NOTIFICATION NO.GH/V/378 OF 2024/UDUHD/TPS/e-file/18/2023/10394/L

1. યોજનામાં સમાવિષ્ટ જે મૂળખંડોની જમીનોમાં હયાત બાંધકામ ધ્યાને લઈ, સામાન્યથી ઓછી કપાત કરેલ હોય તેવા મૂળખંડોમાં (મૂળખંડ નં.૩, ૨૨, ૨૮, ૪૨/૨, ૪૮/૧ થી ૪૮/૩, ૧૧૬, ૧૫૭, ૧૬૧ થી ૧૬૩) “અંતિમખંડ/બિલ્ડીંગ યુનિટમાં રીડેવલોપમેન્ટ કરવામાં આવે ત્યારે યોજનામાં અપનાવેલ અન્ય ખુલ્લી જમીનના કપાતના ધોરણ મુજબ કપાત કરી, કપાત થતી જમીન સત્તામંડળને સુપ્રત કરવાની રહેશે. (નોંધ: હયાત બાંધકામના સુધારા/વધારામાં આ શરત લાગુ પડશે નહીં.)” તેવી નોંધ એફ ફોર્મના રીમાર્ક્સ કોલમમાં આમેજ કરવાની રહેશે.
2. યોજનામાં સૂચવાયેલ રસ્તા બાબતે લાગુ યોજનાનુ રોડ નેટવર્ક ધ્યાને લઈ બિનજરૂરી રસ્તા રદ કરવાની શક્યતા ચકાસી સત્તામંડળના પરામર્શમાં રહી કાર્યવાહી કરવાની રહેશે.
3. યોજનામાં જે મૂળખંડમાંથી હાઈ ટેન્શન લાઈન/ગેસ લાઈન પસાર થતી હોય તેવા મૂળખંડ સામે અંતિમખંડ ફાળવવામાં એક્સસૂત્રતા જાળવવાની રહેશે.
4. સમુચિત સત્તામંડળને ફાળવેલ અંતિમખંડોની લાભદાયીની ટકાવારી સમુચિત સત્તામંડળના પરામર્શમાં રહી નવેસરથી નક્કી કરવાની રહેશે.
5. અંતિમખંડ નં. ૧ માં ‘ગેઈલ કંટ્રોલરૂમ’ની મૂળખંડની હદમાં દર્શાવેલ છે. પરંતુ મૂળખંડ નંબર દર્શાવેલ નથી. જે બાબતે જરૂરી ચકાસણી કરી, અધિકૃત રેકર્ડ તથા સ્થળ સ્થિતિ ધ્યાને લઈ અંતિમખંડ નં.૧ ફાળવવા બાબતે નિર્ણય લેવાનો રહેશે.
6. યોજનામાં સમાવિષ્ટ જે અંતિમખંડોને યોજના વિસ્તારના ટી.પી. રસ્તા પરથી પ્રવેશ ન મળતો હોય તેવા કેસોમાં પુનઃવહેંચણી તથા મુલ્યાંકન પત્રકના રીમાર્ક્સ કોલમમાં તેને અનુરૂપ નોંધ દર્શાવવાની રહેશે. (દા.ત. અંતિમખંડ નં. ૮, ૧૦, ૪૮/૩)
7. સમુચિત સત્તામંડળને રહેણાંક હેતુ માટે ફાળવેલ અંતિમખંડ નં. ૨૬૬ ને અંતિમખંડ નં.૨૬૮ (વાણિજ્ય હેતુના વેચાણ માટે) માં ભેળવી અંતિમખંડ નં. ૪૧ ને નિયમિત આકારમાં ફાળવવાનો રહેશે.
8. પુનઃવહેંચણી તથા મુલ્યાંકન પત્રકમાં જમીનની માલિકી તથા સત્તાપ્રકાર અધિકૃત રેવન્યુ રેકર્ડ ચકાસણી કરી દર્શાવવાના રહેશે. (દા.ત. કેસ નં. ૨૨, ૩૧, ૩૪, ૪૩, ૬૦, વિગેરે)
9. અંતિમખંડ નં.૪૩ સી.જી.ડી.સી.આર. મુજબ બાંધકામપાત્ર બને તે રીતે ફાળવવાનો રહેશે.
10. મૂળખંડ નં.૪૫ તથા અંતિમખંડ નં.૪૫ ની હદો ધ્યાને લેતા તેના ક્ષેત્રફળમાં વિસંગતતા જણાતી હોઈ મૂળખંડની હદની અધિકૃત રેકર્ડ સાથે ચકાસણી કરી જરૂરી સુધારા કરવાનો રહેશે.
11. મૂળખંડ નં. ૪૮/૩ નું ક્ષે. ૮૦૧ ચો.મી. દર્શાવેલ છે. મૂળખંડનો હદ વિસ્તાર ધ્યાને લેતાં, સ્થળે તે મુજબ ક્ષેત્રફળ મળી રહે છે કે કેમ ? તે બાબતે ચકાસણી કરી નિર્ણય લેવા તેમજ મૂળખંડ નં.૪૮/૧ થી ૪૮/૩ માં બિનખેતી, વિકાસ પરવાનગી, મંજૂર થયેલ નકશા, સ્થળે ખુલ્લી જમીનની ઉપલબ્ધતા, યોજના બનાવવાનો ઈરાદો જાહેર થયા તારીખે થયેલ વેચાણ વિગેરે બાબતો ધ્યાને લઈ કપાત વધારવા બાબતે નિર્ણય લેવાનો રહેશે.
12. મૂળખંડ નં.૫૧ તથા અંતિમખંડ નં.૫૧ ની હદો ધ્યાને લેતા તેના ક્ષેત્રફળમાં વિસંગતતા જણાતી હોઈ મૂળખંડ તથા અંતિમખંડની હદોની અધિકૃત રેકર્ડ સાથે ચકાસણી કરી જરૂરી સુધારા કરવાના રહેશે.
13. પુનઃવહેંચણી તથા મુલ્યાંકન પત્રક તેમજ નકશામાં પાણીના વહેણને અંતિમખંડ નં. ૭૭/૬ થી ૭૭/૧૦ તથા અંતિમખંડ નં. ૨૦૨/૧/૩ થી ૨૦૨/૧/૧૨ ફાળવેલ છે. પરંતુ પુનઃવહેંચણી તથા મુલ્યાંકન પત્રક તેમજ નકશામાં આ અંતિમખંડોના મૂળખંડ દર્શાવેલ નથી. તેમજ નકશા નં.૨ જોતા, સદર જગ્યાએ અલગથી મૂળખંડ તથા મૂળખંડ નંબર દર્શાવેલ નથી. જેથી અધિકૃત રેવન્યુ રેકર્ડની ચકાસણી કરી કુદરતી જળ પ્રવાહો યથાવત રહે તે મુજબ સમુચિત સત્તામંડળના પરામર્શમાં રહી યથોચિત નિર્ણય લેવાનો રહેશે.
14. મૂળખંડ નં. ૮૬ તથા ૮૦ ને સમાનપ્રકારના લોકેશનમાં અંતિમખંડ ફાળવવાના રહેશે.
15. મૂળખંડ નં.૮૧ ના અધિકૃત રેવન્યુ રેકર્ડની ચકાસણી કરી, તળાવ હોય તો તળાવ તરીકેની હદો યથાવત જાળવવાની રહેશે.
16. અંતિમખંડ નં.૧૪૩ અને ૧૪૪ ને મૂળખંડની સ્થળ-સ્થિતિ ધ્યાને લઈ તેના સ્થાન અરસ-પરસ કરી અંતિમખંડ ફાળવવાના રહેશે.
17. નકશામાં મૂળખંડ નં. ૧૩૨/૧ તથા ૧૩૨/૨ અલગ અલગ દર્શાવેલ હોઈ તે મુજબ પુનઃવહેંચણી અને મૂલ્યાંકન પત્રકમાં મૂળખંડ નં. ૧૩૨/૧ તથા ૧૩૨/૨ નુ ક્ષેત્રફળ અલગ અલગ દર્શાવવાનું રહેશે.

18. અંતિમખંડ નં.૧૪૦ ને મૂળખંડમાં ફાળવવાનો રહેશે.
19. અંતિમખંડ નં.૪૨/૨ તથા ૨૪૫ ને ટીપી રસ્તાથી પ્રવેશ મળી રહે તે રીતે અંતિમખંડ ફાળવવાનો રહેશે.
20. સેલ્સ પ્લાનમાં વેચાણોની વિગતો દર્શાવવામાં વિસંગતતા જણાતી હોઈ ચકાસણી કરી સુધારો કરવાનો રહેશે.
21. મૂળખંડની કિંમત, અંતિમખંડની અવિક્સિત તથા વિક્સિત કિંમત નક્કી કરવા માટે યોજના બનાવવાનો ઇરાદો જાહેર કર્યા તારીખથી પાંચ વર્ષ પહેલાના વેચાણો ધ્યાને ધ્યાને લઈ નવેસરથી કિંમત નક્કી કરવાની રહેશે.
22. યોજનામાં જે કેસોમાં એક થી વધુ જમીન માલિકો હોય, પુનઃ વહેંચણી તથા મુલ્યાંકન પત્રકના રીમાર્ક્સ કોલમમાં “જમીન માલિકોના હક્ક હિસ્સાવાળી નોંધ” દર્શાવવાની રહેશે.
23. નકશા તથા પુનઃવહેંચણી અને મુલ્યાંકન પત્રકમાં સ.નં. / મૂળખંડ / અંતિમખંડની વિગતો સુસંગત કરવાની રહેશે.
24. નવી શરત કે બીનખેતી પ્રિ.પાત્ર વાળી જમીનમાં તેને અનુરૂપ નોંધ દર્શાવવાની રહેશે.
25. પુનઃવહેંચણી અને મુલ્યાંકન પત્રકમાં અલગ-અલગ ગામ દીઠ અલગ-અલગ સરવાળો દર્શાવેલ છે. જેને સળંગ એક જ વખત સરવાળો દર્શાવવાનો રહેશે.
26. કેસ નં.૭૭/૧૧ અને ૨૦૧/૧૩ માં નાળિયા રસ્તાને મૂળખંડ નંબર દર્શાવવાના રહેશે.
27. યોજનામાં સમાવિષ્ટ કેનાલ બાબતે સ્થળ સ્થિતિ, વિકાસ યોજના, અધિકૃત રેવન્યુ રેકર્ડ, સંપાદનની વિગતો તથા લાગુ નગર રચના યોજના સાથે ચકાસણી કરી લેવાની રહેશે.
28. વિભાગના તા.૦૨.૦૭.૨૦૨૪ ના પત્રમાં જણાવ્યા મુજબ “અર્બન ફોરેસ્ટ”ના હેતુ માટેના અંતિમખંડોની ફાળવણી સમુચિત સત્તામંડળના પરામર્શમાં રહી કરવાની રહેશે.
29. યોજનાના સાહિત્યમાં સરકારશ્રી દ્વારા તા.૧૨.૧૦.૨૦૧૭ થી કોમ્પ્રીહેન્સીવ જી.ડી.સી.આર-૨૦૧૭ અમલી બનાવેલ છે. તેમજ તેમાં વખતો વખત ફેરફાર કરવામાં આવે તે ફેરફાર પણ આ યોજના વિસ્તારને લાગુ પડશે તેમ દર્શાવવાનું રહેશે.
30. પ્રસ્તુત યોજનામાં સમાવિષ્ટ મોજે: જેસંગપુરા બ્લોક નં. ૮, ૧૦, ૧૧, ૧૨ માંથી પસાર થતો ગામતળને જોડતો ૧૨.૦૦ મી નો રસ્તો તેમજ મોજે: બાકરોલના બ્લોક નં. ૧૦૬ માંથી પસાર થતો ૧૮.૦૦ મીટરનો રસ્તો રદ કરી તેમજ ૭૫.૦૦ મીટરના ડી.પી. રસ્તાની અલાઈનમેન્ટમાં ફેરફાર કરી રસ્તા પૈકીની સદર જમીનોને લાગુ ઝોનમાં સ્થિત કરવા કલમ-૧૮ હેઠળ ફેરફાર કરવા બોર્ડ ઠરાવ ક્રમાંક ૨૮૦૮ થી ઠરાવ કરી વુડા ધ્વારા તા.૦૨.૧૨.૨૦૨૩ ના પત્રથી દરખાસ્ત સરકારશ્રીમાં પાઠવી આપેલ છે. જે અન્વયે સરકારશ્રી ધ્વારા જે નિર્ણય લેવામાં આવે તે મુજબ સમુચિત સત્તામંડળના પરામર્શમાં રહી કાર્યવાહી કરવાની રહેશે.

By order and in the name of the Governor of Gujarat,

**PRAKASH DUTTA,**

Officer on Special Duty & Ex-Officio  
Joint Secretary to Government.

-----

